



COMUNE DI CAPACCIO PAESTUM

Provincia di Salerno
Area EQ Lavori Pubblici

Lavori di RECUPERO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL BENE CONFISCATO UBICATO IN LOCALITA' RETTIFILO

Commissario Prefettizio
Davide LO CASTRO

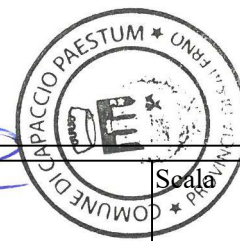
PROGETTO ESECUTIVO

Progetto approvato con:
[] Delibera di Consiglio Comunale
[] Delibera di Giunta Comunale
[] Determinazione Dirigenziale

n. _____ del ____/____/____

Rup: Arch. Gerardina DI FILIPPO

Progettista: Arch. Gerardina DI FILIPPO



Elaborato

TAV. ER.01

Oggetto dell'elaborato

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Scala

-

Premessa

L'intervento – che si illustra compiutamente nel seguito – consiste nel recupero e rifunzionalizzazione di una unità immobiliare sita in località Capaccio Rettifilo alla Via Pertini confiscato alla criminalità organizzata e consegnate all'Amministrazione Comunale di Capaccio Paestum con Decreto di destinazione Prot. N.60246 del 26/09/2022, in attuazione della trasmissione del Decreto stesso dall'Agenzia Nazione per l'Amministrazione e la Destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla Criminalità Organizzata Prot. N.0013158 del 23/02/2023 e voltura d'ufficio del 26/09/2022 del Pubblico ufficiale Agenzia Nazionale Beni Confiscati di ROMA (RM) Repertorio N.60246 – a seguito del Decreto di Trasferimento al Patrimonio Indisponibile Beni Confiscati Voltura N.38657.1/2023 Reparto PI di SALERNO - Pratica n. SA0170290 in atti dal 03/11/2023.

L'Amministrazione comunale di Capaccio Paestum intende recuperare e rifunzionalizzare questa unità immobiliare sottratto alla criminalità organizzata al fine di realizzare un centro polivalente per servizio "front office" servizi sociali e sanitari.

Il presente progetto contribuirà alla riqualificazione urbana della località, prevedendo la riconversione di una unità immobiliare da destinare ad attività socio-sanitari.

1. Inquadramento territoriale

1.1. Area vasta

La provincia di Salerno è una provincia italiana della Campania di 1.109.837 abitanti. Si estende su una superficie di 4.918 km² e comprende 158 comuni. Affacciata a sud-ovest sul mar Tirreno, confina a nord-ovest con la provincia di Napoli, a nord con la provincia di Avellino, ad est con la Basilicata (provincia di Potenza). Per la vastità, la complessità e la diversificazione del territorio, comprendente diverse regioni storico-geografiche, è sicuramente una delle province più varie d'Italia.

La parte a nord del capoluogo, meno estesa, si divide nella fascia della Costiera Amalfitana (la costa meridionale della penisola sorrentina, patrimonio UNESCO) e nel retrostante agro nocerino - sarnese, fertilizzato dalle ceneri vesuviane ed irrigato dal fiume Sarno. Proseguendo verso est si trova il capoluogo, che si sviluppa nel punto in cui la valle dell'Irno sfocia verso il mare, fra le propaggini dei monti Lattari e dei monti Picentini. Infine, a sud, oltre il Sele, il vallo di Diano e le vaste aree del Cilento, territori prevalentemente montuosi e verdeggianti di difficile accessibilità, a

lungo rimasti isolati dai principali flussi di traffico, ma di grande fascino paesaggistico tanto da essere dichiarato parco nazionale e patrimonio UNESCO al cui interno ricade il comune di Capaccio Paestum.



Il territorio pianeggiante che si estende a sinistra del Sele, ha verso Nord un confine geografico e storico nella notevole dimensione del bacino idrografico di questo fiume che, prima di giungere al mare con un'ampia foce a delta, attraversa la pianura dolcemente inclinata verso il mare con diverse anse, più approfondite nelle alte scarpate dell'argine quando sbocca in pianura e successivamente direttamente in piano, segnalate paesaggisticamente da una fitta vegetazione che ne segue il margine. La forma storicizzata della pianura è certamente legata agli attraversamenti e agli scambi avvenuti lungo questo importante corso d'acqua.

Il limite geografico a Nord-Est è costituito da un complesso e interessante sistema ambientale formato dal bacino idrografico dei fiumi Calore e dell'affluente La Cosa, che confluiscono nel Sele in località Barizzo, circondando la lingua di terra con la tenuta reale borbonica di Persano.

Verso oriente l'arco montuoso-collinare che definisce l'orizzonte visivo della pianura, dal corso del Sele a nord fino a quello del Solofrone a sud, ha carattere distintivo in cui si riconoscono le componenti strutturanti il paesaggio:

- a nord-est un insieme di poggi e piccole gole delimitano lo spazio che rappresenta, sin dall'antichità, il sistema di accesso dall'entroterra alla costa lungo il fondovalle del Calore e la valle della Costa; sulle alture alle spalle di queste basse tempe sono localizzati i paesi di Serre, Altavilla e Albanella, sorti in periodo longobardo insieme all'insediamento di Capaccio Vecchio, generalmente arroccati intorno a un castello o vicino a un'abbazia, come nel caso

della Madonna del Granato;

- rispetto all'esile diaframma della catena collinare gli alti costoni rocciosi dei Monti Soprano e Sottano, primi contrafforti cilentani del massiccio degli Albumi, si protendono nella pianura in direzione nord-ovest, e chiudono decisamente l'orizzonte visivo a est; alle falde del forte strapiombo che caratterizza il lato meridionale del monte Soprano si affaccia sulla pianura, in asse alla città antica, il paese di Capaccio, il Capoluogo;
- la fascia pedecollinare, che limita a est la piana, in declivio tra i costoni rocciosi dei monti e la pianura, si conclude verso sud-est con i bassi poggi di forma allungata della Tempa Pizzuta e Carolina e Tempa di Lepre. Lungo le depressioni tra le tempe e le pendici del Monte Sottano, si individuano i varchi verso il Cilento e i centri abitati in altura, Trentinara, Giungano ed Eredita;
- il fiume Solofrone, che giunge a valle attraverso una profonda spaccatura tra il Monte Sottano e i monti Cilentani, delimita la pianura a Sud seguendo con il suo corso il cambiamento di giacitura delle colline. Il promontorio di Agropoli, bastione naturale di questa conformazione montuosa, giunge al mare controllando il golfo sul lato meridionale. La solidarietà tra i siti collinari, e quelli di pianura è una caratteristica costante nella storia locale e imprescindibile per la comprensione dell'evoluzione storico-insediativa.

Sono certamente i detriti dei due fiumi – che scorrono alle estremità opposte della pianura, il Sele e il Solofrone – che hanno determinato la formazione della pianura alluvionale ma, un ruolo non marginale, nella sua formazione geologica e nella forma degli insediamenti umani, è stato svolto da un terzo fiume, il Salso o Capodifiume. Nasce da una sorgente ai piedi del monte Soprano e attraversa diagonalmente la pianura verso sud-ovest; i depositi calcarei stratificati sui terreni alluvionali hanno creato estesi banchi di travertino paralleli alla linea del mare e una solida piattaforma calcarea in corrispondenza della laguna costiera. Quest'ultima è stata la sede naturale dell'insediamento greco di Pæstum.

Un ruolo complementare è stato svolto dal mare con la creazione di un cordone di dune; nei pressi dello sbocco del Sele il gioco combinato del fiume e del mare ha dato luogo alla formazione di un deposito più antico: il cordone dunare di Gromola risalente a circa 75.000 anni fa, che attraversa, con un rilevato parallelo alla linea di costa e in posizione centrale, la pianura a nord. La morfologia di questa formazione è stata un punto di riferimento costante nell'evoluzione storica della pianura settentrionale. Su questa emergenza naturale è localizzata la necropoli eneolitica del Gaudio, e lungo il crinale correva la strada di collegamento tra il primo Heraion del Sele e l'ingresso settentrionale alla città antica di Pæstum. Lungo il cordone dunale si allinearono le masserie sette-ottocentesche e, in epoca più recente, sulle pendici del promontorio di Gromola localizzata in posizione baricentrica

rispetto alla nuova strutturazione agraria della pianura a nord, fu realizzata la borgata di servizio dell'Ente Riforma. Tra il Sele e la Città Antica di Pæstum, si sono poi formati altri cordoni più recenti, uno dei quali limitava la laguna esistente in antico tra la piattaforma di travertino e il mare, alimentata dalla sorgente Lupata che nasce a nord della porta Marina.

Verso sud, tra la città e il Solofrone, la duna costiera che si addossa ai banchi di travertino che interessano la pianura meridionale, risulta irregolare e discontinua, solcata dalla foce del Capodifiume, convogliato al mare dalla chiusa di Spinazzo, e da altri piccoli ruscelli che sorgono da sorgenti a poca distanza dal mare.

Attualmente la duna costiera è interessata da una vegetazione di arbusti mediterranei e di particolari specie psammofile, oggi salvaguardata e protetta proprio di fronte alla città antica di Pæstum da un'oasi naturale. Lungo la maggior parte del litorale è presente, alle spalle della spiaggia, un'ampia pineta, bordata a monte da eucalipti, che caratterizza paesaggisticamente il limite della pianura agraria.

La pianura, resa utilizzabile dall'intensa opera di bonifica e la cui forma è dovuta alle assegnazioni dei poderi fatta a partire dalla metà degli anni '50 conseguentemente alla riforma agraria, è attraversata da nord a sud – nella sua parte mediana – dalla linea ferroviaria Battipaglia-Reggio Calabria che fino alla fondazione delle Ferrovie Italiane era gestita dalla Rete Mediterranea (RM) e che nel 1885 giungeva fino ad Agropoli. Sulla linea sono presenti tre stazioni e numerosi caselli a presidio dei passaggi a livello. Tutti i passaggi a raso sono stati chiusi a seguito del completamento del programma realizzato nell'ultimo ventennio da parte della Direzione Investimenti Programma Soppressione P.L. della RFI.

Attraversano la pianura, parallelamente alla ferrovia, la vecchia strada statale 18 che passa all'interno della città antica di Pæstum, la variante alla strada statale 18 a monte della ferrovia che si allontana dall'originario tracciato in località Cerro. Numerose strade provinciali e l'importante strada statale 166 “degli Alburni” collegano la pianura costiera all'entroterra.

1.2. Area d'intervento

Il locale oggetto d'intervento è ubicato in una zona intermedia dell'arteria stradale SP166 denominata località rettilineo tra la stazione di Capaccio Paestum e Capo di Fiume. L'immobile in oggetto è ubicato a poca distanza dal centro di Capaccio Scalo, che costituisce l'agglomerato principale e ad oggi conta più di 4000 abitanti. Nel centro di Capaccio Scalo e lungo l'arteria stradale sono stati costruiti diversi edifici di tipo residenziale. Tuttavia l'area di ubicazione dell'immobile gode di due caratteristiche fondamentali che le assicurano un ruolo centrale: la posizione baricentrica rispetto all'arteria stradale SP166 e agli scambi ordinari e la presenza

preponderante di servizi, uffici e attività commerciali. La località in questione è il nucleo intorno al quale si sono consolidate funzioni, strutture, attività commerciali e terziarie che hanno influenzato l'espansione edilizia, fenomeno che in passato non è stato accompagnato da adeguati interventi di sistemazione urbana.



L'immobile ricade secondo il PRG vigente, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno e pubblicato sul B.U.R.C. n.2 del 13.01.1992, in zona omogenea territoriale "D1 Industriali e Artigianali" e risulta distinto al Catasto del Comune di Capaccio Paestum al Foglio N.25 particella N.312 sub 12 e sub 13 di categoria catastale C1.



Indirizzo	Via Sandro Pertini - Località Rettifilo 41/43
Dati catastali	N.C.E.U. Foglio N.25 particella N.312 sub 12 e 13
Coordinate geografiche	4477895.29 m N 502918.06 m E (fonte: www.google.it/maps)

2. Stato di fatto dell'immobile

L'intervento – che si illustra compiutamente nel seguito – consiste nel recupero e rifunzionalizzazione dell'unità immobiliare sita in località Capaccio Rettifilo confiscato alla criminalità organizzata e consegnato all'Amministrazione Comunale di Capaccio Paestum con Decreto di destinazione Prot. N.60246 del 26/09/2022, in attuazione della trasmissione del Decreto stesso dall'Agenzia Nazione per l'Amministrazione e la Destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla Criminalità Organizzata Prot. N.0013158 del 23/02/2023.

L'immobile oggetto d'intervento è distinto in catasto al Foglio N. 25 particella N. 312 sub 12 e sub 13 e di categoria catastale C1. L'immobile è costituito da un solo piano terra, e l'intervento riguarda entrambi i subalterni.

L'immobile è accessibile direttamente dal piazzale antistante, perimetralmente vi è un marciapiede alto circa 15 cm rispetto al piazzale. Al fine dell'abbattimento delle barriere architettoniche vi sono presenti due rampe per il superamento dei 15 cm in rispetto delle vigenti norme. Al suo interno sono presenti due ambienti con rispettivi bagni e antibagni. Gli ambienti sono pavimentati in materiale ceramico come pure i rivestimenti dei bagni. I locali sono alti 4 metri e ribassati a 3,45 metri mediante controsoffittatura. La struttura è in c.a. e solai in latero/cemento con compagnatura perimetrale in laterizi e copertura piana non praticabile.

L'immobile si presenta in totale stato di abbandono con infiltrazioni in alcuni punti del solaio dovute al deterioramento del manto impermeabile, che ha provocato la presenza di muffa e funghi sui muri, ecc., come si rileva dalla documentazione fotografica allegata.

L'immobile ricade secondo il PRG vigente, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno e pubblicato sul B.U.R.C. n.2 del 13/01/1992, in zona omogenea territoriale “D1 Industriali e Artigianali”.

Per l'attuazione degli interventi in progetto non si prevede l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica in quanto non ricade in area vincolata. Per ulteriori informazioni riguardo lo stato attuale dell'immobile si rimanda all'allegata documentazione fotografica.

3. Descrizione del progetto

L'Amministrazione comunale di Capaccio Paestum intende recuperare e rifunzionalizzare i due subalterni (circa 200 mq) sottratti alla criminalità organizzata al fine di realizzare un centro polifunzionale socio-sanitario per la collettività.

Tale spazio potrà essere diversificato a seconda della natura e dalla complessità dei servizi che si renderanno necessari. La destinazione polivalente potrà essere utilizzata per diverse attività di tipo socio-sanitarie; le attività che si svolgeranno all'interno saranno diversificate nel corso dell'anno e della settimana, con una programmazione articolata e flessibile.

Il progetto consiste in una ristrutturazione dell'immobile, in riferimento sia all'aspetto dell'organismo edilizio-architettonico che per quanto attiene all'aspetto della riqualificazione energetica ed impiantistica, così come previsto dall'art. 5 del bando dell'avviso pubblico che prevede espressamente almeno un intervento volto alla sostenibilità ambientale e/o alla transazione ecologica. Per quanto attiene all'aspetto della riqualificazione energetica, si prevede la realizzazione di un impianto fotovoltaico con relative batterie di accumulo, la realizzazione dell'impianto di climatizzazione invernale ed estivo. Grazie agli interventi di efficientamento energetico previsti si otterrà alla fine dei lavori una buona classe energetica.

Oltre al rifacimento dell'impianto idrico-sanitario, è previsto il rifacimento completo dell'impianto elettrico, di messa a terra e di rete secondo le normative vigenti e dell'impianto di illuminazione ad alta efficienza energetica.

Il progetto prevede l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiali eco-compatibili, che garantiscano prestazioni energetico-ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa.

Il progetto prevede in dettaglio:

1. rifacimento del manto impermeabile sul terrazzo di copertura protetto con resine di colore bianco ad alta riflettanza;
2. rimodulazione delle pareti divisorie al fine di realizzare un bagno per i diversamente abili;
3. rifacimento dei controsoffitti;
4. rifacimento della pavimentazione, dei rivestimenti e dei battiscopa;
5. rifacimento delle tinteggiature con idropittura lavabile a base di resine acriliche;
6. installazione di porte interne;
7. realizzazione di impianto idrico sanitario;
8. installazione di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria a servizio dei bagni;

9. fornitura e posa in opera di sanitari completi di rubinetterie per i servizi igienici;
10. fornitura e posa in opera di sanitari completi e arredo completo per servizio igienico per i diversamente abili;
11. realizzazione di impianto elettrico e di rete nel rispetto delle vigenti norme in materia;
12. impianto fotovoltaico da 12 Kw con relative batterie di accumulo;
13. installazione impianto di illuminazione ad alta efficienza energetica con corpi illuminanti a LED a risparmio energetico;
14. impianto di video sorveglianza di ultima generazione;
15. realizzazione dell'impianto di climatizzazione con un nuovo impianto invernale ed estiva a pompa di calore elettrica aria-aria con unità da installare esternamente.

Per ulteriori chiarimenti di dettaglio circa le lavorazioni, si rimanda al Computo Metrico Estimativo.

La previsione di interventi volti alla riduzione dei consumi energetici garantirà di diminuire notevolmente l'importo delle spese sostenute per il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo dei locali. La realizzazione degli interventi previsti permetteranno il passaggio dei locali ad una classe energetica consona all'uso consentito.

Gli elaborati progettuali sono conformi a quanto previsto dal Titolo II Capo III del T. U. Ed. così come prescritto dall'art. 82 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss. mm. e ii. in relazione alla eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico.

I locali a termine dei lavori si configureranno come uno spazio polifunzionale da adattare a qualsiasi tipo di attività si voglia svolgere all'interno, privo di qualsiasi barriera architettonica e sarà classificato nella miglior classe energetica, garantendo un importante abbattimento di CO₂ nel pieno rispetto dell'ambiente.

Caratteristiche:

Il progettato è stato realizzato in conformità alle norme vigenti in materia di sicurezza, igiene e accessibilità, tra cui:

- **Illuminazione:** il locale è dotato di illuminazione naturale e artificiale adeguata alle esigenze delle attività che si svolgono al suo interno.
- **Ventilazione:** il locale è dotato di sistemi di ventilazione meccanica controllata per garantire un ambiente salubre e confortevole.
- **Pavimentazione e rivestimenti:** i pavimenti e i rivestimenti sono stati scelti per garantire la pulizia e la disinfezione del locale.
- **Impianti elettrici e idraulici:** gli impianti elettrici e idraulici sono stati progettati e realizzati in conformità alle norme vigenti.

4. Obiettivo progettuale

Il progetto permetterà innanzitutto il recupero ad uso sociale di un bene confiscato, consentendo a tutta la comunità di avere l'opportunità di fruire di un'importante infrastrutturazione socio/sanitaria. Prevede altresì interventi volti alla sostenibilità ambientale e alla transizione ecologica e lavorazioni utili all'inclusione di persone con disabilità. Una volta convertiti i locali in centro socio-assistenziale si avranno alcuni benefici per la comunità:

Ripercussioni Sociali:

1. **Miglioramento della qualità della vita:** i locali socio-sanitari possono contribuire a migliorare la qualità della vita degli utenti, fornendo servizi di assistenza e cura.
2. **Riduzione dell'isolamento sociale:** i locali socio-sanitari possono aiutare a ridurre l'isolamento sociale degli utenti, fornendo un luogo di incontro e di socializzazione.
3. **Supporto alle famiglie:** i locali socio-sanitari possono fornire supporto alle famiglie degli utenti, aiutandole a gestire le esigenze di cura e assistenza.
4. **Promozione della salute:** i locali socio-sanitari possono promuovere la salute e il benessere degli utenti, fornendo servizi di prevenzione e di educazione alla salute.
5. **Inclusione sociale:** i locali socio-sanitari possono contribuire all'inclusione sociale degli utenti, fornendo servizi di assistenza e cura a persone con disabilità o con problemi di salute

Impatti sulla Comunità

1. **Creazione di posti di lavoro:** i locali socio-sanitari possono creare posti di lavoro per il personale sanitario e amministrativo.
2. **Sviluppo della comunità:** i locali socio-sanitari possono contribuire allo sviluppo della comunità, fornendo servizi di assistenza e cura che rispondono alle esigenze della popolazione locale.
3. **Miglioramento della qualità dei servizi:** i locali socio-sanitari possono contribuire a migliorare la qualità dei servizi di assistenza e cura offerti alla comunità.

5. Normativa di riferimento

Il progetto delle opere di cui in oggetto è stato condotto sulla base del seguente apparato normativo (non esaustivo):

- Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 “Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici”;
- D.M. 17/01/2018 “Norme Tecniche per le costruzioni”;
- L.R. Campania 07/01/1983 n° 9 “Norme per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di difesa del territorio dal rischio sismico”;
- Decreto legislativo 09/04/2008 n°81 e ss.mm.ii. “Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro”;
- D.P.R. 24/07/1996 n° 503 “Regolamento recante norme per l’eliminazione delle barriere architettoniche”.

6. Sicurezza sul lavoro

Ai sensi del D. Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008 “Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”, noto come “Testo Unico sulla Sicurezza”, si riportano le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza.

Il progetto prevede interventi per la conversione di locali confiscati alla criminalità in ambienti socio-sanitari mediante ristrutturazione dell’immobile, in riferimento sia all'aspetto dell'organismo edilizio-architettonico che per quanto attiene all'aspetto della riqualificazione energetica ed impiantistica.

7. Autorizzazioni e/o nulla osta ambientali

Per l’attuazione degli interventi in progetto non si prevede l’acquisizione dell’autorizzazione paesaggistica in quanto trattasi di opere interne ed interventi di manutenzione degli impianti a servizio di singole unità che non alterano l’aspetto esteriore degli edifici.

8. Cronoprogramma e calcolo della spesa

Per quanto riguarda i tempi necessari per l’esecuzione dell’opera si prevede che occorranza 180

giorni per la realizzazione dei lavori.

Il calcolo della spesa è stato condotto utilizzando le voci di prezzo desunte dal prezzo anno 2025:

Per quanto non riportato e per ulteriori chiarimenti e dettagli si rimanda alla allegata documentazione tecnica-progettuale ed alla documentazione fotografica.